



Niederschrift BVA 26/06 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 23.06.2026
Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:31 Uhr
Ort: im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

genehmigt am: XX.XX.XXXX
mit/ohne Änderungen
siehe Niederschrift XX XX/XX -ö-
vom XX.XX.XXXX, TOP X.X -ö-

Anwesend:Vorsitzender**Körner, Kilian**Mitglieder**Rott, Bernhard****Ellmann, Michaela****Simon, Christiane****Bogner, Leon****-entschuldigt-**

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 1. Vertreter | Höpken, Volker |
| 2. Vertreter | Jochum, Lukas |
| 3. Vertreter | Lilge, Hartmut |
| 4. Vertreter | Gehringner, Nicola |

Kollwitz-Jarnac, Pascale**Grimminger, Carola****-ab 19:17 Uhr, zu Top 3 -ö-**

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Hackmann, Marlene |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen |
| 3. Vertreter | Mangstl, Claudia |
| 4. Vertreter | Dr. Dowie, Ulrike |

Weiß, Maria

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Weber, Neal |
| 2. Vertreter | Gerner, Elisabeth |

Höcherl, Reiner

- | | |
|--------------|--------------------|
| 1. Vertreter | Konopac, Stephanie |
|--------------|--------------------|

Harraeus, Michael

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. Vertreter | Weigle, Michael |
|--------------|-----------------|

Schriftführer**Wagenbauer, Antonia**Von der Verwaltung**Bruss, Andrea****Hippchen, Alexandra**



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/05 vom 19.05.2026
3. Neues Seniorenzentrum: Quartalsbericht Juni 2026
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Prof.-Berberich-Straße, Fl.-Nr. 169/136
5. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Wittelsbacherstr. 14, Fl.-Nr. 145/10
6. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

**1 Bericht des Vorsitzenden****Ohne Anfall****2 Genehmigung der Niederschrift BVA 26/05 vom 19.05.2026****Sachverhalt:**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6558 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/05 -ö-

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/05 vom 19.05.2026 **wird genehmigt.**

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

3 Neues Seniorenzentrum: Quartalsbericht Juni 2026**Sachverhalt:****Anlass:**

Dem Gemeinderat wurde im GR 24/05 TOP 4 -ö- am 13.05.2024 (Vorlagennr.: 2024/5829) die Entwurfsplanung (Leistungsphase LPH 3) samt Kostenberechnung und der Grob-Terminplan für den Neubau des Seniorenzentrums vorgestellt und beschlossen. Im weiteren Verlauf des Projekts soll im BVA regelmäßig über den erreichten Sachstand berichtet werden. Zuletzt wurde im HDA 26/01 TOP 3-ö- am 17.03.2026 (Vorlagennr.: 2026/6429) informiert.

Aktuell in Bearbeitung:**Ausbaugewerk:**

- Gebäude dicht
- Fenster und Türen eingebaut
- Dach verlegt
- TGA-Gewerke sind gestartet
- Aufzug ist eingebaut

LPH 5 Ausführungsplanung / LPH 6 Vorbereitung der Vergabe / LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe / LPH 8



Bauausführung

VERGABEN:Aktueller Vergabegrad: **92%**Bisherige Ausschreibungen & Vergaben

KG300: - Schadstoffsanierung - Baustelleneinrichtung - Baustrom Vorabmaßnahme - Erdbau + Tiefbau + Kellerabbruch - Abbruch oberirdisch - Bauwasser - Baumeister - Zimmerer - Baustellen WC - Gerüst - Baustellencontainer - Fenster / Türen - Spengler - Schlosser - Trockenbau - Estrich - Innentüren Entfallen in KG300: - Blower Door -> zu Zimmerer - Akustik -> zu Zimmerer - Verputzarbeiten -> zu Trockenbau	KG400: - Aufzug - Heizung - Lüftung - Sanitär - Gebäudeautomation - Elektroinstallation KG500: - Baustrom - Freiflächengestaltung
---	--

Laufende Ausschreibungen & Vergaben

KG300: - Gussboden - Fliesen - Bodenbelagsarbeiten - Maler - Tischler	
--	--

Kommende Ausschreibungen & Vergaben

KG300: - Baufereinreinigung - Zutrittskontrolle - Blendschutz	KG400: - Küchentechnische Anlagen
---	---

TERMINE:Aktueller Terminstand:

- Fenster, Außentüren und Pfosten Riegel Fassade eingebaut
- Dach abgeschlossen
- Start Trockenbau
- Aufzug eingebaut
- Start aller TGA-Gewerke
- Umsetzung Kanalanschluss in Klärung: durch den Zweckverband beauftragte, qualifizierte Firma erforderlich
- Fertigstellung: 4. Quartal 2026

Anstehende Meilensteine:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| - Start Fassadenarbeiten / Schlosser | Juli 2026 |
| - Estrich | Juli 2026 |

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6561 abrufbar):

- Anlage 1: 20260623_HDA_ Quartalsbericht Juni

Zur Kenntnis genommen**4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Prof.-Berberich-Straße, Fl.-Nr. 169/136****Sachverhalt:**

Die beantragte Wärmepumpe (0,998 m x 0,50 m) soll im rückwärtigen Gartenbereich südlich des Gebäudes aufgestellt werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 a der Gemeinde Neubiberg vom 03.07.1989; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB.



Der ausgewählte Standort, an dem die beantragte Wärmepumpe platziert werden soll, liegt in einem Bereich, der im Bebauungsplan als nicht bebaubar festgesetzt ist. Eine Überbauung dieser Fläche ist somit unzulässig. Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der Lage des Baukörpers auf dessen, kann die Wärmepumpe nicht innerhalb des sonst üblichen Vorgartens errichtet werden.

Fazit der Verwaltung:

Mit 0,50 m² handelt es sich hier um eine geringe Fläche, die versiegelt wird und kein anderer Standort möglich ist sowie eine Erteilung der erforderlichen Befreiung als städtebaulich vertretbar angesehen wird, kann aus Sicht der Verwaltung der notwendigen Befreiung zugestimmt werden. Die Bestätigung zur Einhaltung der TA-Lärm wurde dem Antrag beigefügt.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6541 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.05.2026

Beschluss:

1. **Dem Antrag auf Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 a zur Errichtung einer Wärmepumpe außerhalb des überbaubaren Grundstücksbereiches auf dem Grundstück Prof.-Berberich-Str. 28, Fl.-Nr. 169/136, Gemarkung Unterbiberg, mit der Planung vom 22.05.2026, wird **zugestimmt, sofern die dauerhafte Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.**
2. **Der Grundsatzbeschluss wird** zur Verkürzung des Verfahrens für rückwärtig gelegene Wärmepumpen **ergänzt und lautet wie folgt:**
„Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig eingehende Anträge zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82, sowie in anderen rechtskräftigen Bebauungsplangebieten, zur Errichtung einer Wärmepumpe innerhalb des Vorgartenbereichs und im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern die Größe der Anlage städtebaulich vertretbar ist und durch entsprechende Nachweise belegt wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.“

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja:	9
Nein:	0

Nach eigens erfolgter Anzeige wurde GRM Frau Maria Weiß wegen persönlicher Beteiligung gem. § 43 Abs. 2 GeschO-GR von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.



5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Wittelsbacherstr. 14, Fl.-Nr. 145/10

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Schwimmbeckens (ca. 7 m x 3 m) westlich des Wohngebäudes im Vorgarten situiert. Der Pool soll vollständig im Boden versenkt werden. Eine aufragende Überdachung ist nicht vorgesehen. Die Abdeckung soll mit einer einfachen Poolplane erfolgen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; 7 m Baugrenze parallel zur Wittelsbacherstraße.

Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75; Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2015

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße begrenzt.

Planungsziele sind

- Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
- Weiterentwicklung der Nutzung für soziale Zwecke auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 177
- Prüfung des Erhalts der vorhandenen Grünstruktur und des Baumbestandes
- Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr
- Regelung der Größe von Nebenanlagen
- Berücksichtigung des Gemeindeklimaschutzkonzepts

In seiner Sitzung am 09.06.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 wie folgt zu ergänzen:

- Für die Grundschule werden Erweiterungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die einen Ausbau des Schulstandortes (Sportfläche bzw. -halle für Schulsport und Erweiterungsmöglichkeit für das Schulgebäude/ -gelände) zum Gegenstand haben.

In seiner Sitzung am 09.06.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 wie folgt zu ergänzen:

- Untersuchung der dauerhaften Sicherung des Waldbestandes durch Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Hauptgebäude und genehmigungsfreie bauliche Anlagen inkl. Zufahrten und Lage der Sparten)

In seiner Sitzung am 27.04.2026 hat der Gemeinderat beschlossen, den Teilbereich „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße“ als Teil 1 herauszulösen.



Der verbleibende Teil 2 wird zur gegebenen Zeit fortgeführt. Baugrundstück befindet sich im Bereich des Teil 2, keine Vorentwürfe vorhanden.

Fazit der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Befreiung zugestimmt werden, da ein im Boden versenktes Schwimmbecken ohne aufragende Überdachung nicht als Überbauung wahrnehmbar ist und somit städtebaulich zu vertreten wäre. Einer aufragenden Überdachung könnte in dem nicht überbaubaren Grundstücksbereich hingegen nicht zugestimmt werden. Darüber hinaus wurde bereits im Jahr 2018 ein vergleichbarer Pool innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 75 Teil 2 zugestimmt.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6549 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 23/B/20 zur Errichtung eines im Boden versenkten Schwimmbeckens ohne aufragende Überdachung auf dem Grundstück Wittelsbacherstr. 14, Fl. Nr. 145/10, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 08.06.2026, **wird zugestimmt.**

Hinweis an den Antragsteller:

Einer aufragenden Überdachung für das beantragte Schwimmbecken kann auch künftig nicht zugestimmt werden.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	8
Nein:	2

6 Anfragen und Verschiedenes

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses baten um Überprüfung/gaben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Herr Körner: Die Verwaltung wird gebeten, zeitnah eine Ersatzvorzunahme zu veranlassen, damit die seit Monaten defekte Beleuchtung zwischen der Baustelle Hauptstr. 21 und dem Drogeriemarkt wieder leuchtet.

► Der Sachverhalt wird geprüft.



GRM Herr Rott: Es wird nach den aktuellen Zahlen zu der Verkehrsinsel in der Hauptstraße am Delfino gefragt, da die Verkehrsinsel bei stehenden Bussen von Autofahrern häufig auf gefährliche Weise umfahren wird.

GRM Herr Lilge: Es sollte geprüft werden, durch welche Maßnahmen das Verkehrsverhalten in diesem Bereich verbessert werden kann.

GRM Frau Ellmann: Es wird gefragt, ob zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine Verlegung der Bushaltestelle in Betracht gezogen werden könnte.

►Der Sachverhalt wird geprüft.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Kilian Körner
Zweiter Bürgermeister

Antonia Wagenbauer